

## OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**Adres inwestycji:** Działka nr ew. 234 (obręb 00012 Podgrodzie),  
jednostka ewidencyjna Ćmielów-obszar wiejski

**Inwestor:** Gmina Ćmielów  
ul. Ostrowiecka 40, 27-440 Ćmielów

### 1. Podstawa opracowania

- projekt zagospodarowania terenu w skali 1:500,
- Pomiary w terenie,
- Obowiązujące normy i przepisy,
- wstępne wytyczne konserwatorskie dla planowanych prac związanych z budową tarasu widokowego w Podgrodziu, pismo znak: DS.N.AiB.5183.9.2019 z dnia 17.09.2019r.,
- decyzja nr 22/A/2021 z dnia 22.01.2021r. wydana przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, Delegaturę w Sandomierzu, pozwalająca na budowę tarasu widokowego z zadaszeniem na działce nr ewid. 234 w miejscowości Podgrodzie, gmina Ćmielów.
- decyzja znak:UAN.6730.8.2021 z dnia 22.07.2021r. ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu polegającej na budowie tarasu widokowego z zadaszeniem i schodami terenowymi na działce nr ewid.234 w miejsc. Podgrodzie ,gmina Ćmielów

### 2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest budowa tarasu widokowego z zadaszeniem na działce nr ewid. 234 położonej w miejscowości Podgrodzie, Gmina Ćmielów. Obiekt jest budowlą, posiadającą konstrukcję statycznie wyznaczalną- stąd jego projekt nie wymaga sprawdzenia.

### 3. Opis istniejącego stanu zagospodarowania terenu

Teren działki o numerze ewidencyjnym 234 położony jest nad rzeką Kamienną w miejscowości Podgrodzie, gmina Ćmielów. Na terenie działki znajdują się ruiny średniowiecznego zamku wraz ze śladami wałów i fosy które są wpisane do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego pod nr A.601. Zamek został wzniesiony na skraju cypla, którego zbocza stromo opadają ku dolinie rzeki Kamiennej. Teren wznosi się do góry, wzgórze porośnięte trawą i krzewami. Wzgórze od strony zachodniej graniczy z drogą publiczną. Wzdłuż północnej i zachodniej krawędzi powstał mur obwodowy o ponad metrowej grubości. W narożniku południowo-zachodnim zachowały się pozostałości wieżyczki o wymiarach 4x4,8m. Mur zbudowany z wapiennego kamienia. Na szczycie wzgórz zobaczyć można jedynie nikłe relikty kamiennych murów.

### 4. Opis projektowanego zagospodarowania terenu

Projektowana jest budowa tarasu widokowego z zadaszeniem na działce nr ewid. 234 położonej w miejscowości Podgrodzie, Gmina Ćmielów.

Taras widokowy wykorzystywany będzie głównie do celów turystycznych oraz widokowych doliny rzeki Kamiennej i okolic otaczającego terenu w miejscowości Podgrodzie, Gmina Ćmielów. Konstrukcja tarasu widokowego drewniana w kształcie sześcianu z dachem wielospadowym, pokryta gontem bitumicznym szarym wsparta na słupach drewnianych. Wymiary tarasu widokowego w formie sześcianu o boku 2,5 m, wysokość do 4m.

Projektowany taras widokowy usytuowano w północnej części działki na ruinach zamku z widokiem na okolice doliny rzeki Kamiennej :

- od strony zachodniej stanowi dojście z drogi powiatowej
- od strony wschodniej stanowi widok na okolice doliny rzeki Kamiennej
- od strony południowej stanowi widok na okolice terenów rolniczych

Szczegółowe zagospodarowanie planowanej inwestycji zgodnie z projektem zagospodarowania terenu rys. nr 1 w skali 1:500. Teren w liniach rozgraniczających został oznaczony linią przerywaną koloru czarnego. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący dostęp do drogi publicznej powiatowej.



## 5. Informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników

Nie występują ograniczenia ani warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2020r. poz. 1219 z późn. zm.) Przyjęte w projekcie rozwiązania eliminują wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane. Projektowana budowa tarasu widokowego na działce nr ewid.234 w miejscowości Podgrodzie, gmina Cmielów, nie zmieni funkcji przyrodniczych obszaru, na którym będzie realizowana. Inwestycja nie jest zaliczana do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wody opadowe lub roztopowe odprowadzane będą na teren zielony.

## 6. Informacje dotyczące wpisu do rejestrów zabytków, oraz czy podlegają ochronie

Inwestycja znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego pod nr A.601. Na terenie działki znajdują się ruiny średniowiecznego zamku wraz ze śladami wałów i fosy które są wpisane do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego pod nr A.601. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przepuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, należy zabezpieczyć ten przedmiot jak i miejsce jego odkrycia, a o fakcie tym powiadomić Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, postępować w myśl art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr162 poz.1568).

## 7. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę.

Teren inwestycji nie znajduje się w granicach terenów szkód górniczych, ani terenów górniczych, nie występuje tu eksploatacja górnicza. Teren inwestycji nie znajduje się także w obrębie obszaru górniczego.

## 8. Wymagania co do odpowiednich warunków higienicznych, zdrowotnych oraz ochrony Środowiska

Inwestycja nie stwarza zagrożeń w zakresie ochrony środowiska Wszystkie zastosowane materiały do wykonywania w/w prac przy budowie tarasu widokowego na działce nr 234 położonej w miejscowości Podgrodzie, muszą posiadać odpowiednie zezwolenia dopuszczenia do obrotu oraz odpowiednie atesty higieniczne do stosowania w budownictwie wydane przez powołane do tego celu służby. W związku z projektowaną inwestycją nie zachodzi konieczność wycinki drzew.

## 9. Bilans powierzchni objętej opracowaniem

Powierzchnia obszaru objętego zagospodarowaniem -3764 m<sup>2</sup> (100%)  
Powierzchnia projektowana zabudowy – 19,60 m<sup>2</sup> (0,52%)  
Powierzchnia projektowana dojścia -14,00 m<sup>2</sup> (0,37%)  
Powierzchnia biologicznie czynna – 3730,40 m<sup>2</sup> (99,11%)

## 10. Spełnienie wymogów wynikających z ustaleń decyzji o warunkach zabudowy znak:UAN.6730.8.2021 z dnia 22.07.2021r.:

- a) Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:
  - zabudowa usługowa – **warunek spełniony**
- b) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - funkcja budowanej zabudowy usługa kultury – **warunek spełniony**,
  - obsługa komunikacyjna dostęp do działki sąsiedniej – **warunek spełniony**,
- c) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - linia zabudowy: nieprzekraczalna linii zabudowy 8m od granicy działki od strony drogi – **warunek spełniony**
  - maksymalna wysokość budynku – 1 kondygnacja z dachem wielospadowym o nachyleniu od 20° do 60° , wysokość do okapu do 4,00 m ,do kalenicy do 7,5m (wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku od strony elewacji frontowej budynku)
- d) Szerokość elewacji frontowej budynku nie może przekroczyć 6,00 m>5,00m –**warunek spełniony**
- e) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem nie może przekroczyć 5% powierzchni - **warunek spełniony**
- f) Wielkość powierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem nie może przekroczyć 10% powierzchni - **warunek spełniony**



- g) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 85% powierzchni terenu objętego wnioskiem (poprzez powierzchnię biologicznie czynną rozumie się część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo) - **warunek spełniony**,
- h) Odległość projektowanej zabudowy od granic nieruchomości oraz zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami- **warunek spełniony**,
- i) Na terenie projektowanej inwestycji wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwość dla środowiska wykraczałyby poza granice własnej działki- **warunek spełniony**

Inne warunki:

- 1) w zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - **warunek spełniony**:
  - nie zachodzi wycinka drzew oraz nie koliduje z rosnącymi drzewami,
  - inwestycja nie zakłóca stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
  - inwestycja nie stwarza negatywnego oddziaływania na przyległe tereny,
  - nie zachodzi potrzeba uzbrojenia terenu w linie kablowe,
  - projektowana inwestycja nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
  - na projektowanej inwestycji nie występuje sieć drenarska,
  - na obszarze projektowanej inwestycji nie występują dziko rosnące rośliny lub grzyby objęte ochroną gatunkową, ich siedlisk,
  - na obszarze projektowanej inwestycji nie występują dziko przebywające zwierzęta objęte ochroną gatunkową, ich siedlisk, będących obszarem ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku lub żerowania,
  - działka położona jest na obszarze Przyrodniczo-Krajobrazowym „Podgrodzie „, którego opis i granice określa Rozporządzenie Nr 18/2002 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19 lutego 2002r. w sprawie uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, Dz. Urz. z 2002r. Nr 23, poz.290 –wymagania wynikające z w/w obszaru w szczególności do zakazu z par. 2pkt 8 tj. budowy budynków, budowli obiektów małej architektury mający wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu – projektowany taras widokowy ze względu na swoją konstrukcję nie będzie kolidował z w/w zakazami, a jego rozwiązanie ma na celu chronić teren przed negatywnym wpływem na środowisko i degradację krajobrazu. Budowa tarasu uporządkuje dziko użytkowane miejsca widokowe i ciągi spacerowe na terenie i przyczyni się do kontrolowanej ochrony tego miejsca.
- 2) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- **warunek spełniony**:
  - planowana inwestycja znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego pod nr A.601.
  - ze względu na w/w lokalizację należy wykonać wszystkie zalecenia wynikające z decyzji ŚWKZ w Kielcach, |Delegatura w Sandomierzu Nr 22/A/2021 z dnia 22.01.2021r.
  - W sytuacji odkrycia w trakcie robót ziemnych inwestycyjnych przedmiotu, co do którego będzie istniało podejrzenie, że jest zabytkiem archeologicznym, należy zabezpieczyć ten przedmiot jak i miejsce jego odkrycia, a o fakcie tym należy powiadomić Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, postępować w myśl art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr162 poz.1568).
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej – **warunek spełniony**:
  - obsługa komunikacyjna poprzez istniejący dostęp do drogi powiatowej,
  - na działce zapewniono miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych wraz z segregacją i wywozem,
  - wody opadowe zagospodarowane będą na terenie własnej działki.
- 4) w zakresie ochrony interesów osób trzecich – **warunek spełniony**:
  - realizacja inwestycji nie narusza interesów osób trzecich oraz nie utrudnia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń w budynkach sąsiednich,
  - strefa oddziaływania obiektu zamyka się w granicach działki,

- 5) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń usuwania się mas ziemnych.
- nie występują ograniczenia odnoszące się do przedmiotowej inwestycji.

**Dla przedmiotowej inwestycji wszystkie uwarunkowania zawarte w decyzji o warunkach zabudowy zostały spełnione.**

UWAGI KOŃCOWE:

**Roboty budowlane i montażowe będą prowadzone z zaleceniami i na warunkach konserwatorskich określonych w decyzji nr 22/A/2021 z dnia 22.01.2021r. przez Kierownika Delegatury w Sandomierzu Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.**

Zalecenia kierownika Delegatury w Sandomierzu Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków:

- **do budowy należy użyć materiałów naturalnych: konstrukcja i gont drewniane, dojście i schody wg projektu,**
- **prace ziemne przy budowie schodów, ścieżki i tarasu z zadaniem prowadzić pod nadzorem uprawnionego archeologa.**

